

# PERISYTIHARAN JUALAN

PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN PTSEL/09/A/PPJ/2024/193

Dalam Perkara mengenai Seksyen 257 dan Seksyen 263 Kanun Tanah Negara 1965

ANTARA

RHB ISLAMIC BANK BERHAD (NO. SYARIKAT: 680329-V).....PEMEGANG GADAIAN

DAN

AZMANZAIM BIN ZULNAIDI (NO. K/P: 960709-43-5027).....PENGGADAI

Dalam menjalankan Perintah Pentadbir Tanah Daerah Gombak, Selangor Darul Ehsan yang bertarikh 11/03/2025 adalah dengan ini diisytiharkan bahawa Pentadbir Tanah Daerah Gombak dengan dibantu oleh Pelelong Berlesen yang tersebut di bawah akan menjual secara:

## LELONGAN AWAM

PADA HARI KHAMIS BERSAMAAN 19HB JUN 2025 JAM 10.00 PAGI

PEJABAT DAERAH DAN TANAH GOMBAK,

BANGUNAN SULTAN SULAIMAN, PERSIARAN PEGAWAI,

BANDAR BARU SELAYANG, 68100 BATU CAVES,

SELANGOR DARUL EHSAN.

### BUTIR-BUTIR HAKMILIK (MENGIKUT LAPORAN PENILAIAN BERTARIKH 27/08/2024)

|                         |                                                                                                           |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| NO.HAKMILIK/NO. LOT     | : Pajakan Mukim 581/M1/4/18, Lot 58126                                                                    |
| MUKIM/DAERAH/NEGERI     | : Bandar Kepong/ Gombak/ Selangor                                                                         |
| PEGANGAN                | : Pajakan selama 99 tahun berakhir pada 28/06/2100                                                        |
| KATEGORI KEGUNAAN TANAH | : Kediaman                                                                                                |
| SYARAT NYATA            | : Tanah ini hendaklah digunakan semata-mata untuk rumah pangsa kediaman                                   |
| KELUASAN TANAH          | : 93 meter persegi (1,001 Kaki Persegi)                                                                   |
| CUKAI                   | : RM40.00                                                                                                 |
| PEMILIK BERDAFTAR       | : AZMANZAIM BIN ZULNAIDI (1/1 bahagian)                                                                   |
| SEKATAN KEPENTINGAN     | : Tanah ini tidak boleh dipindahmilik, dipajak, digadai melainkan dengan kebenaran Pihak Berkuasa Negeri. |
| BEBANAN                 | : Digadai kepada RHB BANK BERHAD melalui No. Pers 092SC468/2020 didaftarkan pada 17/03/2020               |

**NOTA:** Bakal-bakal pembeli dinasihatkan supaya membuat carian Hakmilik Rasmi di Pejabat Tanah Gombak dan memeriksa hartanah tersebut sebelum menyertai jualan lelongan awam.

**LOKASI & PERIHAL HARTANAH:** Hartanah tersebut adalah sebuah apartment yang beralamat pos di PS-3-10, Prima Saujana, Jalan Wangsa 2/6, Taman Wangsa Permai, 52200 Kuala Lumpur.

**HARGA RIZAB:** Hartanah tersebut akan dijual "DALAM KEADAAN SEDIA ADA" dan tertakluk kepada harga rizab sebanyak RM260,000.00 (RINGGIT MALAYSIA: DUA RATUS ENAM PULUH RIBU SAHAJA) dan kepada syarat-syarat jualan yang dicetak dalam Perisytiharan Jualan ini. Setiap penawar yang ingin membuat tawaran dikehendaki membayar deposit sebanyak 10% daripada harga rizab dalam bentuk Bank Deraf dibayar atas nama RHB ISLAMIC BANK BERHAD sebelum lelongan dimulakan dan baki harga belian hendaklah dibayar sepenuhnya dalam tempoh satu ratus dua puluh (120) hari dari tarikh jualan lelong kepada Pemegang Gadaian. Tiada masa lanjutan dibenarkan pada tempoh tersebut. Untuk maklumat lanjut, sila hubungi PEJABAT DAERAH & TANAH GOMBAK, Tel: 03-6126 1500 atau TETUAN CHE MOKHTAR & LING, peguamcara bagi pihak Pemegang Gadaian beralamat di Level 21, Main Block Menara Takaful Malaysia No. 4, Jalan Sultan Sulaiman 50000 Kuala Lumpur, Tel: 03-2274 0413 (Ruj: CML-08A/RHB4/AZ/50034/24) atau Pelelong yang tersebut di bawah:

### PEJABAT DAERAH DAN TANAH GOMBAK

Bangunan Sultan Sulaiman,  
Persiaran Pegawai,  
Bandar Baru Selayang,  
68100 Batu Caves, Selangor Darul Ehsan.  
Tel: 03-6126 1500  
(Ruj: PTSEL/09/A/PPJ/2024/193)

### TAN KIM HAN

Pelelong Berlesen  
**ISMAT AUCTIONEER**  
No. 18, SS 19/1, 47500 Subang Jaya,  
Tel: 017-788 7366  
Emel: officeismatauctioneer@gmail.com  
No. Rujukan: PTG/RHB/622/25

# PROCLAMATION OF SALE

ORDER FOR SALE AT INSTANCE OF CHARGE PTSEL/09/A/PPJ/2024/193

In the matter of Sections 257 and 263 National Land Code 1965

BETWEEN

RHB ISLAMIC BANK BERHAD (COMPANY NO.: 680329-V).....CHARGE

AND

AZMANZAIM BIN ZULNAIDI (NO. K/P: 960709-43-5027).....CHARGOR

In pursuance of the Order of the Land Administrator of Gombak made herein on the above matter dated 11/03/2025 it is hereby proclaimed that the said Land Administrator with assistance of the Licensed Auctioneer will sell by:

## PUBLIC AUCTION

ON THURSDAY 19<sup>TH</sup> OF JUNE 2025, AT 10.00 A.M.

PEJABAT DAERAH DAN TANAH GOMBAK,

BANGUNAN SULTAN SULAIMAN, PERSIARAN PEGAWAI,

BANDAR BARU SELAYANG, 68100 BATU CAVES,

SELANGOR DARUL EHSAN.

### PARTICULARS OF TITLE (ACCORDING TO VALUATION REPORT DATED 27/08/2024)

|                         |                                                                                                            |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| TITLE NO. / LOT NO.     | : Pajakan Mukim 581/M1/4/18, Lot 58126                                                                     |
| MUKIM/DISTRICT/STATE    | : Bandar Kepong/ Gombak/ Selangor                                                                          |
| TENURE                  | : 99-year lease expiring on 28/06/2100                                                                     |
| CATEGORY OF LAND USE    | : "Kediaman"                                                                                               |
| EXPRESSED CONDITION     | : "Tanah ini hendaklah digunakan semata-mata untuk rumah pangsa kediaman"                                  |
| LAND AREA               | : 93.0 square meters (1,001 Square Feet)                                                                   |
| ANNUAL RENT             | : RM40.00                                                                                                  |
| REGISTERED OWNERS       | : AZMANZAIM BIN ZULNAIDI (1/1 Share)                                                                       |
| RESTRICTION IN INTEREST | : "Tanah ini tidak boleh dipindahmilik, dipajak, digadai melainkan dengan kebenaran Pihak Berkuasa Negeri" |
| ENCUMBRANCES            | : Charged to RHB BANK BERHAD vide Presentation No. 092SC468/2020 registered on 17/03/2020                  |

**NOTE:** Prospective bidders are advised to conduct an official title search at the Gombak Land Office and to inspect the subject property prior to the auction sale.

**LOCATION & DESCRIPTION OF THE PROPERTY:** The subject property is an apartment unit bearing postal address at **PS-3-10, Prima Saujana, Jalan Wangsa 2/6, Taman Wangsa Permai, 52200 Kuala Lumpur.**

**RESERVE PRICE:** The property will be sold on an "As Is Where Is" basis and is subject to a reserved price of **RM260,000.00 (RINGGIT MALAYSIA: TWO HUNDRED AND SIXTY THOUSAND ONLY)** as to the Conditions of Sale as printed in the Proclamation of Sale. All intending bidders are required to deposit **10%** of the reserved price by **Bank Draft** only payable to **RHB ISLAMIC BANK BERHAD** prior to the auction sale and the balance to be settled within **one hundred and twenty (120) days** from the date of auction sale to the Chargee. **No extension of the said period is allowed.** For further particulars, please enquire at **PEJABAT DAERAH & TANAH GOMBAK, Tel: 03-6126 1500** or **MESSRS CHE MOKHTAR & LING, Solicitors for the Chargee at Level 21, Main Block Menara Takaful Malaysia No. 4, Jalan Sultan Sulaiman 50000 Kuala Lumpur, Tel: 03-2274 0413 (Ref: CML-08A/RHB4/AZ/50034/24)** or the under mentioned Auctioneer:

### **PEJABAT DAERAH DAN TANAH GOMBAK**

Bangunan Sultan Sulaiman,  
Persiaran Pegawai,  
Bandar Baru Selayang,  
68100 Batu Caves, Selangor Darul Ehsan.  
Tel: 03-6126 1500  
(Ref: PTSEL/09/A/PPJ/2024/193)

### **TAN KIM HAN**

Licensed Auctioneer  
**ISMAT AUCTIONEER**  
No. 18, SS 19/1, 47500 Subang Jaya,  
Tel: 017-788 7366  
Email: officeismatauctioneer@gmail.com  
No. Ref: PTG/RHB/622/25

# SYARAT-SYARAT JUALAN

1.
  - i) Lelongan Awam ke atas hartanah ini adalah terbuka kepada semua Warganegara Malaysia termasuk orang perseorangan, badan berkanun dan syarikat yang layak mengikut Seksyen 43 KTN serta Pemegang Gadaian tetapi tidak termasuk Penggadai. Penawar yang membuat tawaran hendaklah mengikut Seksyen 253(3) KTN.
  - ii) Seseorang yang bukan warganegara atau syarikat asing tidaklah berhak untuk membuat tawaran pada jualan ke atas tanah yang tertakluk kepada kategori "Pertanian" atau "Bangunan" tanpa kelulusan Pihak Berkuasa Negeri. (Seksyen 433B(4) KTN).
  - iii) Seseorang yang telah diisytiharkan muflis tidak dibenarkan bertindak sebagai ejen atau wakil. Jika didapati ejen atau wakil yang dilantik adalah seorang muflis deposit 10% akan dilucut hak serta dirampas dan hendaklah terpakai oleh pemegang gadaian dan hartanah tersebut akan dilelong semula.
2. Semua penawar adalah dikehendaki mendaftar serta menyediakan deposit satu jumlah yang bersamaan dengan 10% daripada harga rizab yang ditetapkan dalam bentuk Bank Draft atas nama **RHB Islamic Bank Berhad** pada hari Lelongan kepada **Pentadbir Daerah/Tanah Gombak**. (Seksyen 263(2)(e)KTN).
3. Ejen atau wakil bagi pihak orang perseorangan, badan berkanun atau syarikat dikehendaki mengemukakan surat pelantikan kepada **Pentadbir Daerah/Tanah Gombak** semasa mendaftar.
4. Jika pembeli itu bertindak sebagai ejen bagi seorang pembeli lain, dia hendaklah menzahirkan nama prinsipalnya dan jika gagal berbuat demikian, Memorandum Kontrak Jualan Lelongan Awam hendaklah disediakan atas namanya sendiri.
5. Syarikat dikehendaki menyertakan 'Memorandum & Articles of Association', Borang 24, Borang 49 dan Resolusi Lembaga Pengarah dan Borang 11 (Bagi pemilikan bumiputera).
6. Orang perseorangan dikehendaki mengemukakan kad pengenalan 'My Kad' asal dan salinan.
7. Sebarang tawaran tidak boleh kurang dari harga rizab yang ditetapkan oleh **Pentadbir Daerah/Tanah Gombak** seperti dalam Perintah Jualan Lelongan Awam Borang 16H Seksyen 263 KTN dan tidak boleh ditarik balik. (Seksyen 263(2)(d)KTN).
8. Tertakluk kepada Para 9, penawar yang tertinggi, akan diisytiharkan sebagai pembeli dengan syarat bahawa tawarannya adalah sama atau lebih tinggi daripada harga rizab.
9. Jika didapati mana-mana penawar hilang kelayakan kerana bercanggah dengan mana-mana syarat-syarat jualan ini maka **Pentadbir Tanah Gombak** pada bila masa mempunyai kuasa untuk menolak tawaran tersebut yang telah dibuat semasa lelongan diadakan. Jika ada apa-apa pertikaian yang timbul mengenai penawar yang tertinggi, maka **Pentadbir Tanah Gombak** akan memutuskan pertikaian tersebut atau hartanah ini dilelong semula dan. (Seksyen 265(4)KTN).
10. **Pentadbir Daerah/ Tanah Gombak** berhak menarik balik atau menangguhkan sebarang penjualan pada bila-bila masa sebelum jatuhnya penukul. (Seksyen 264(3) KTN).
11. Sebaik sahaja penukul dijatuhkan, nama dan alamat pembeli hendaklah diumumkan oleh orang yang menjalankan jualan itu dengan suara yang dapat didengari. (Seksyen 265(1)(a) KTN).
12. Selepas penukul dijatuhkan, wang deposit sebanyak 10% daripada harga rizab seperti para 2 di atas akan dimasukkan ke dalam akaun penggadai dan seterusnya pembeli menandatangani Memorandum Kontrak Jualan Lelongan Awam di bawah syarat-syarat jualan ini. Jika pembeli gagal berbuat demikian, hartanah itu hendaklah dilelong semula dan wang depositnya akan dilucut hak dan dirampas dan akan menjadi sebahagian daripada pembayaran daripada hutang sebenar yang tertunggak kepada pemegang gadaian setelah ditolak segala kos perbelanjaan lelongan dan hartanah tersebut akan dilelong semula.
13. Baki harga belian hendaklah diselesaikan oleh pembeli dalam masa tidak lebih daripada '**Satu Ratus Dua Puluh (120) Hari**' daripada tarikh jualan kepada Pemegang Gadaian dan hendaklah tiada apa-apa lanjutan masa bagi tempoh yang telah ditetapkan. (Seksyen 263(g)KTN)
14. Di mana seorang pembeli gagal untuk menyelesaikan baki harga belian dalam masa yang telah ditetapkan dibawah Perintah Untuk Jualan dibawah Seksyen 263 KTN, deposit tersebut akan dilucut hak dan hendaklah terpakai mengikut Seksyen 267A KTN oleh pemegang gadaian seperti berikut;
  - i) Pertamanya bagi pembayaran seluruh wang yang telah genap masa yang dinyatakan dibawah Seksyen 268(1)(a)(b) dan;
  - ii) Keduanya bagi pembayaran baki, jika ada, yang dipegang milik di bawah akaun penggadai untuk tujuan mengurangkan jumlah yang telah genap masa kepada pemegang gadaian mengikut susunan keutamaannya. Seperti yang dinyatakan di bawah Seksyen 268 subseksyen(1) perenggan (c)(d)(e) KTN).
15. Pemegang gadaian hendaklah memberitahu **Pentadbir Tanah Gombak** dan **Penggadai** bagi semua pembayaran yang telah genap masa pada atau selepas tarikh jualan lelongan melalui Borang 16Q. (Seksyen 266A KTN)
16. Pemegang Gadaian hendaklah apabila menerima jumlah keseluruhan wang belian daripada jualan ini dengan segera mengakui secara bertulis kepada **Pentadbir Tanah Gombak** bahawa jumlah keseluruhan telah diterima (Seksyen 268A (3) KTN)

17. Pemegang Gadaian hendaklah menyerahkan suatu pernyataan akauan untuk pembayaran wang diterima dan telah dibayar kepada **Pentadbir Tanah Gombak** tidak lewat daripada **Tiga Puluh (30) hari** setelah penerimaan keseluruhan wang belian. (Seksyen 268A (3) KTN)
18. Hartanah ini adalah dipercayai dan hendaklah dianggap sebagai diperihalkan dengan betul dan dijual tertakluk kepada semua ismen, kaveat, tenansi, tanggungan dan hak (jika ada) yang wujud di atas atau terhadapnya tanpa apa-apa tanggungan yang timbul untuk mentakrifnya dan tiada kesilapan, pernyataan khilaf atau perihal khilaf boleh membatalkan jualan ini dan tiada bayaran ganti rugi dibenarkan mengenainya.
19. Wang belian yang diperoleh dalam apa-apa jualan hendaklah digunakan seperti berikut: (Seksyen 268 KTN)
  - i) Bayaran cukai tanah kepada Pihak Berkuasa Negeri dan juga segala perbelanjaan lain yang merupakan kemudahan dan utility asas yang disediakan oleh agensi-agensi Pihak Berkuasa Negeri dari Pihak Berkuasa Tempatan; kadar komisen 2% dari jumlah wang jualan kepada Pelelong dan segala bil Pelelong yang disahkan oleh Pentadbir Tanah Gombak; dan tunggakan akaun penyenggaraan Badan Pengurusan Bersama (JMB) atau Perbadanan Pengurusan (MC) sekiranya hartanah ini adalah hakmilik strata.
  - ii) Untuk membayar kepada pemegang gadaian jumlah penuh yang terhutang di bawah gadaian pada masa jualan itu dijalankan, untuk menjamin pembayaran satu anulti atau jumlah berkala yang lain dan membayar gadaian-gadaian yang lain, jika ada.
  - iii) Baki, jika ada, dari wang belian hendaklah dibayar kepada penggada.
20. **Pentadbir Tanah Gombak** tidak bertanggungjawab mengenai apa-apa kerugian yang ditanggung oleh penawar sekiranya lelongan ditangguhkan atau dibatalkan
21. Pembeli hendaklah mengaku identiti hartanah yang dibeli olehnya seperti yang terkandung dalam dokumen munimen yang diberi oleh Pemegang Gadaian sebagai suratan Hakmilik hartanah tersebut atas bukti yang diberi dengan membandingkan antara deskripsi butir-butir dan dokumen munimen masing-masing.
22. Pemegang Gadaian tidak bertanggungjawab untuk menyerahkan milikan kosong harta berkenaan kepada pembeli.
23. Jika Pemegang Gadaian bercadang untuk memohon pembatalan atau penangguhan Perintah Jualan (Borang 16H) melalui lelongan awam maka satu permohonan melalui Borang 16O KTN hendaklah dikemukakan kepada **Pentadbir Tanah Gombak selewat-lewatnya tujuh (7) hari sebelum tarikh lelongan awam** berserta dengan bayaran sebanyak **RM 3,000.00** (Ringgit Malaysia : Tiga Ribu Sahaja). Borang 16O KTN yang diserahkan **kurang dari Tujuh (7) hari** sebelum tarikh lelongan hendaklah **DITOLAK**. (Seksyen 264A KTN).
24. Di mana satu perakuan jumlah (Sijil Jualan 16I) telah diberi kepada seorang pembeli berkenaan dengan mana-mana tanah yang digadai atau dipajak, mana- mana kehendak untuk memperoleh kebenaran Pihak Berkuasa Negeri berkenaan dengan sekatan kepentingan ke atas tanah atau pajakan tersebut hendaklah tidak diguna pakai. (Seksyen 301 KTN).
25. Jika berlaku apa-apa percanggahan dalam syarat-syarat ini dengan peruntukan dalam Bahagian Enam Belas-Bab 3-Remedi Pemegang Gadaian : Jualan. Peruntukan-peruntukan dalam Kanun Tanah Negara 1965 hendaklah mengatasi syarat-syarat ini.

**PENTADBIR TANAH GOMBAK**

# MEMORANDUM

**HAKMILIK: PAJAKAN MUKIM 581/M14/18**  
**ALAMAT: DI PS-3-10, PRIMA SAUJANA, JALAN WANGSA 2/6,**  
**TAMAN WANGSA PERMAI, 52200 KUALA LUMPUR**

Dalam jualan secara Lelongan Awam pada hari **Khamis** bersamaan **19hb Jun 2025** mengenai hartanah yang butir-butirnya seperti tersebut di atas:

NAMA \_\_\_\_\_

ALAMAT \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ NO.I/C \_\_\_\_\_

TEL \_\_\_\_\_ adalah penawar tertinggi dan diisytiharkan sebagai pembeli hartanah tersebut dengan harga sejumlah RM \_\_\_\_\_ dan telah membayar kepada Pemegang Gadaian, **RHB ISLAMIC BANK BERHAD** wang sebanyak RM \_\_\_\_\_ sebagai deposit dan bersetuju membayar baki harga pembelian dan menyempurnakan pembelian tersebut mengikut syarat-syarat jualan dan pihak Pemegang Gadaian mengaku menerima wang deposit tersebut.

**TANDATANGAN PEMBELI / EJEN BERKUASA** : \_\_\_\_\_

**NAMA PEMBELI / EJEN BERKUASA** : \_\_\_\_\_

**NO. K/P PEMBELI / EJEN BERKUASA** : \_\_\_\_\_

**NO. TEL PEMBELI / EJEN BERKUASA** : \_\_\_\_\_

**HARGA BELIAN** : RM \_\_\_\_\_

**DEPOSIT DIBAYAR** : RM \_\_\_\_\_

**BAKI** : RM \_\_\_\_\_

**PENTADBIR TANAH GOMBAK**

**PEGUAM / PEMEGANG GADAIAN**

**PELELONG AWAM BERLESEN**

\_\_\_\_\_

**TETUAN CHE MOKHTAR & LING**

\_\_\_\_\_

**TAN KIM HAN**

Bank Draf: No \_\_\_\_\_ Jumlah: RM \_\_\_\_\_ Tarikh: \_\_\_\_\_

Bank: \_\_\_\_\_ Cawangan: \_\_\_\_\_

Wang Tunai: RM \_\_\_\_\_ (RINGGIT MALAYSIA \_\_\_\_\_)